

## CERTIFICADO DE RESULTANCIAS DE AUTOS. ERROR

Informe: Registral

### Consulta

#### I. HECHOS

1. El Sr. EG, siendo casado en únicas nupcias con EJVF, adquirió por título compraventa y modo tradición el inmueble padrón ...1 de Los Cerrillos, según escritura autorizada por el Esc. JM el 1.11.1962, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Canelones el 8.11.1962 con el número ... al folio ... del libro ...

2. El Sr. EG, siendo casado en únicas nupcias con EJVF, adquirió por título compraventa y modo tradición, el inmueble padrón ...2 de Marindia, según escritura autorizada por la Esc. AC el 23.8.1984 y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Pando el 5.9.1984 con el número ... al folio ... del libro ...

3. Don EG falleció intestado el 5.8.2001, siendo de estado civil casado en únicas nupcias con EJVF. Su sucesión fue tramitada —por la suscrita— en el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno.

Habiéndose realizado los trámites de estilo, se formuló relación de bienes con inclusión de los siguientes inmuebles: solar de terreo con construcciones y mejoras que le acceden, ubicado en la localidad catastral de Los Cerrillos, padrón ...1 y solar de terreo con construcciones y mejoras que le acceden, ubicado en la localidad catastral de Marindia, antes 18.<sup>a</sup> sección judicial del departamento de Canelones padrón ...2. En la relación de bienes formulada se estableció expresamente que los inmuebles eran de naturaleza jurídica ganancial y en las certificaciones notariales que se agregaron a los efectos de las inscripciones en las sedes registrales de Canelones y Pando se expresaron en detalle las respectivas procedencias de los inmuebles.

Por resolución .../2002 del 22.2.2002, dictada previa conformidad fiscal, se declararon únicos y universales herederos del causante EG a sus hijos legítimos: MSGV, CWSE y SEGV, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite EJVF, por su mitad de gananciales.

El respectivo certificado de resultancias de autos sucesorios expedido el 12.3.2002, por el respectivo actuario adjunto, fue inscripto el 1.4.2002 en el Registro de la Propiedad Inmueble de Canelones con el número ...

4. Doña EJVF falleció intestada el 2.4.2011, siendo de estado civil viuda de sus únicas nupcias con EG. Su sucesión fue tramitada —por la suscrita— en el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno.

Habiéndose realizado los trámites de estilo, se formuló relación de bienes con inclusión de los siguientes inmuebles: «un solar de terreo con construcciones y mejoras que le acceden, ubicado en la localidad catastral de Los Cerrillos, padrón ...1» y «un solar de terreo con construcciones y mejoras que le acceden, ubicado en la localidad catastral de Marindia, antes 18.<sup>a</sup> sección judicial del Departamento de Canelones, padrón ...2».

En la relación de bienes presentada al juzgado por los interesados, se estableció expresamente la naturaleza jurídica ganancial de los inmuebles y sus procedencias.

Por resolución .../2011 del 4.10.2011, con el Ministerio Público, en cuanto haya lugar por derecho y sin perjuicio, se declaró únicos y universales herederos de la causante EJVF a sus hijos legítimos: MSGV, CWGV y SEGV.

El respectivo certificado de resultancias de autos sucesorios expedido por la suscrita conforme al artículo 105.2 del Código General del Proceso, fue inscripto en forma provisoria el 15.11.2011 en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Pando con el número ...; inscripción definitiva: 6.12.2011. La única observación formulada por el Registro de Pando, y que motivó la inscripción provisoria de dicho documento, fue que debía aclarar el porcentaje que la causante transmitía a sus herederos. La suscrita expidió certificado notarial con la aclaración de que dicho porcentaje era el 50 %.

Asimismo, se deja constancia de que para cálculo y pago del impuesto a las transmisiones patrimoniales se tomó como base el 50 % del valor real de los inmuebles. En ningún momento se tuvo duda de que a la causante correspondía el 50 % de los inmuebles referidos.

5. Según escritura autorizada por la suscrita el 8.10.2012, la Sra. SEGV adquirió, por título compraventa y modo tradición, las 2/3 partes indivisas del inmueble padrón ...1 de Los Cerrillos. Ya le correspondía por modo sucesión 1/3.

6. Por escritura de fecha 28.1.2014, autorizada por la suscrita escribana y en garantía en un crédito otorgado por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay Sociedad Anónima (BBVA), la Sra. SEGV hipotecó el inmueble padrón ...1 de Los Cerrillos. Se relaciona este hecho, para dejar constancia que el departamento notarial de BBVA no realizó observaciones al título de propiedad ni a sus antecedentes dominiales. Los antecedentes dominiales inmediatos de los padrones ...1 y ...2 son los mismos (sucesión de EG y sucesión de EJVF).

7. Según escritura autorizada por la suscrita el 8.10.2012, la Sra. MSGV adquirió, por título compraventa y modo tradición, las 2/3 partes indivisas del inmueble padrón ...2 de Marindia (ya le correspondía por modo sucesión 1/3). La primera copia de dicha escritura fue inscripta en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Pando, el 9.10.2012 con el número ...

8. La Sra. MSGV ofreció en venta el inmueble padrón ...2 de Marindia, acordó con la interesada el precio de venta y las demás condiciones del negocio, pero la escribana de la compradora aconsejó a su clienta no firmar

la compra. La profesional rechazó la titulación, esgrimiendo que en la relación de bienes de la sucesión de doña EJVF no constaba la expresión *mitad indivisa* y que «en el futuro la documentación podría ser observada por un banco», por lo que solo admitiría el otorgamiento del negocio si en forma previa se ratificaba el certificado de resultancias de autos sucesorios ante el juzgado correspondiente.

Actualmente, la propietaria retiró el bien de la venta y me ha pedido efectúe la presente consulta para evitar, en el futuro, perder otro negocio.

## II. CONSULTA

La falta de la expresión *mitad indivisa* en el certificado de resultancias de autos, en un certificado expedido por la consultante de acuerdo al artículo 105.2 del Código General del Proceso, habiendo realizado la aclaración —por certificación notarial— a los efectos de cumplir con el principio de tracto sucesivo registral, y cuando en la relación de bienes presentada al juzgado se aclaró de manera expresa que era un bien de naturaleza jurídica ganancial y se incluyó su procedencia, ¿hace observable la titulación del padrón ...2 de Marindia y obliga a la rectificación del certificado de resultancias de autos sucesorios?

## III. OPINION DE LA CONSULTANTE

El artículo 415.1 del Código General del Proceso, en sede de sucesión intestada, establece que los interesados presentarán una exposición e indicarán:

- 2) La relación de todos los bienes del causante que los interesados quieran formular, la cual se hará constar en el certificado de resultancias de autos. En todo caso será obligatorio incluir, al menos, los bienes cuyos actos de transferencia se inscriban en los Registros Públicos los que, en tal caso, procederán a inscribir dicho certificado.

Dicho artículo no dispone datos específicos de los bienes a incluir, sino que tan solo expresa «la relación de todos los bienes del causante», aunque parte de la doctrina entiende que, además de los datos individualizantes del bien, hay que dejar constancia del porcentaje que corresponde al causante.

No obstante, en la relación de bienes presentada al juzgado y efectuada por los interesados (hijos legítimos de la Sra. EJVF) no se padeció error alguno, ni en los bienes ni en el porcentaje (no se dijo que en la relación de bienes se incluía el 100 % del inmueble padrón ...2 de Marindia, tampoco se expresó «la totalidad» de inmueble padrón ...2), solo se empleó la expresión «un solar de terreo con construcciones y mejoras que le acceden», habiéndose aclarado expresamente en dicho escrito que el inmueble era de naturaleza jurídica ganancial y agregándose en detalle la procedencia del inmueble en los siguientes términos:

Lo adquirieron EG y EJVF por compraventa y tradición de JCM y otros según escritura autorizada en la ciudad de Canelones el 23.8.1984 por la Esc. AC; primera copia inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Pando el 5.9.1984 con el número ... al folio ... del libro ... (se agrega fotocopia del expediente sucesorio).

Al momento de dicha compra, EG y EJVF eran casados entre sí, bajo régimen de gananciales, por ende adquirieron 50 % cada uno.

Por otra parte, la Ley Orgánica Registral (16.871) en su artículo 57 (tracto sucesivo) dispone que

deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscrito y demás derechos registrados así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones cancelaciones o extinciones. En caso contrario el Registrador podrá denegar o inscribir provisoriamente hasta que se subsane la omisión.

En el caso consultado existe un perfecto encadenamiento de los asientos registrales.

La Sra. MSGV, desde la muerte de sus padres, EG y EJVF, junto con sus dos hermanos, CWGV y SEGV, sucedieron a los causantes en los porcentajes que a ellos realmente correspondía (50 % a cada causante, por ser bienes gananciales).

Así, la Sra. MSGV —al igual que sus hermanos— obtuvo de pleno derecho (C. Civil, art. 1039) 1/3 parte indivisa de los inmuebles relacionados. Con la escritura de compraventa de fecha 8.10.2012, MSGV completó el 100 % de la titularidad del inmueble padrón ...2 de Marindia.

Entiendo que, sin dudas, la Sra. MSGV es la legítima propietaria del 100 % del inmueble padrón ...2 de Marindia.

Del estudio de la titulación surge que se ha cumplido perfectamente el tracto sucesivo material y que, a los efectos de dar cumplimiento al tracto sucesivo formal o registral (ley 16.871), la suscrita escribana expidió en forma oportuna una certificación notarial aclarando que la causante EJVF transmitía a sus herederos el 50 % del referido inmueble.

#### IV. CONCLUSIÓN

En conclusión, opino que la omisión que alega la colega no afecta la bondad de los títulos, por lo que hubiera sido posible realizar la venta sin necesidad de rectificar el certificado de resultancias de autos sucesorios.

#### V. ANTECEDENTES DE LA AEU

No ubiqué casos idénticos al presente, solamente encontré algunas pautas en el expediente 16720/1996 (en la relación de bienes se incluyó 1/5 parte indivisa, cuando en realidad correspondía incluir 1/4) y en él se concluye que el título no es observable.

Para su mejor ilustración, se adjunta fotocopia de los siguientes documentos: certificado de resultancias de autos sucesorios de don EG, certificado de resultancias de autos sucesorios de doña EJVF, declaración jurada y recibo de pago del impuesto a las transmisiones patrimoniales por la causante EJVF, expediente sucesorio de EJVF (.../2011), escritura de compraventa de fecha 8.10.2012 (del padrón ...2), matriz de la escritura de compraventa del 8.10.2012 (padrón ...1) y matriz de la escritura de garantía hipotecaria con BBVA de fecha 28.1.2014 (padrón ...1). No me fue posible obtener fotocopia de las escrituras de compraventa de 1984 (compra por los causantes del padrón ...2) y de la escritura del 1.11.1962 (compra por los causantes del padrón ...1); dichas procedencias surgen de los antecedentes controlados en las escrituras del 8.10.2012 y en los certificados de resultancias de autos inscriptos.

### Informe de la Comisión de Derecho Registral

La Comisión de Derecho Registral, integrada por los Escs. Claudia Pereiro, Daniel Ramos, Susana Cambiasso, Gerardo Cardozo, Robert Melo, Alvaro Garbarino, Inés Rodríguez Sarmiento, Cristina Anzuela, Carlos del Campo y Mercedes Azar, comparte la opinión y conclusión de la consultante.

Esc. Mercedes Azar y Álvaro Garbarino  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 28.5.2019, expediente 2133/2019.*